PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Région du Grand-Toronto

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : automne 2007

Table des matières

1 **Marché du neuf**
Nombreuses ventes de logements neufs
Augmentation des mises en chantier en 2008
Investissements dans le secteur des appartements en copropriété

4 **Marché de la revente**
Nombre quasi record de ventes en 2008
Choix accru sur le marché de la revente
Les coûts de possession : le pilier de la forte demande

6 **Économie locale**
Création d'emplois soutenue
Croissance démographique grâce à la migration
Augmentation en banlieue des ménages avec enfants

7 **Taux d'intérêt hypothécaires**

8 **Resumé des prévisions**

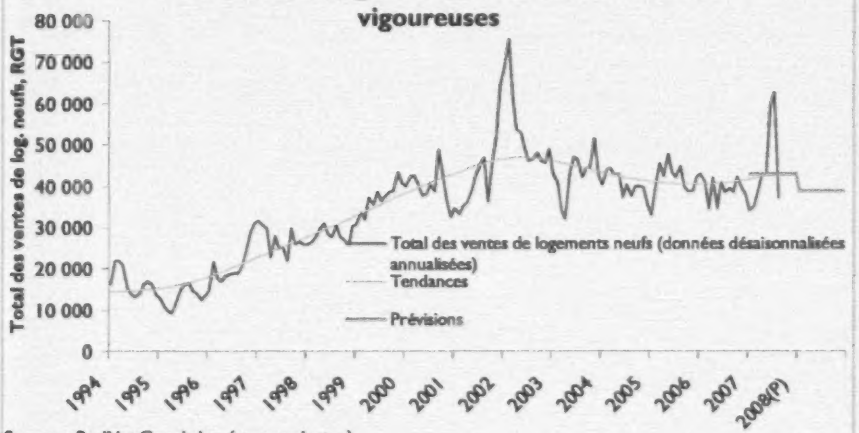
Marché du neuf

Nombreuses ventes de logements neufs

Le total des ventes sur le marché du neuf fléchira légèrement par rapport au cumul de 43 000 estimé pour 2007 et s'établira à 38 000. La demande excédentaire venant du marché de la revente sera moindre sur le marché du neuf en 2008, puisqu'on prévoit un accroissement du choix de logements existants, la hausse des inscriptions dépassant celle des ventes. Au nombre de 19 000, les appartements vendus sur plan, situés dans des tours d'habitation, interviendront pour la moitié du total des achats sur le marché du neuf. Le reste des logements vendus avant le début des travaux sera constitué d'habitations individuelles, de jumelés et de maisons

Figure 1

Les ventes de logements neufs demeureront vigoureuses



Sources : RealNet Canada Inc. (www.realnet.ca), GTHBA (De 1994 à août 1999), SCHL (désaisonnalisation)

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

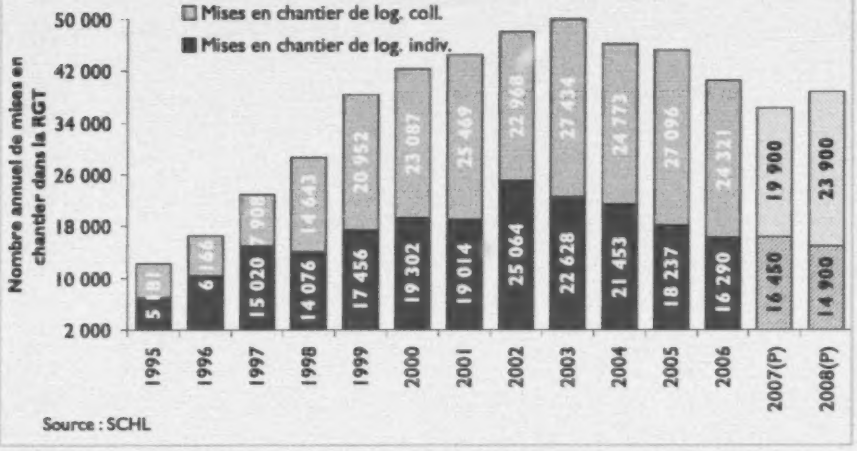
à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Figure 2

Les mises en chantier d'habitations s'accroîtront en 2008



Source : SCHL

Augmentation des mises en chantier en 2008

Le total des mises en chantier d'habitations atteindra 35 000 en 2008, dont 13 500 seront des appartements en copropriété et 1 000, des appartements locatifs. Dans l'ensemble, les deux tiers des logements commencés seront des collectifs. L'activité dans ce segment sera particulièrement vigoureuse sur les sous-marchés chers de l'agglomération, notamment la ville de Toronto et certaines municipalités situées dans les secteurs ouest et nord de la RGT. Dans la ville proprement dite, la plus grande partie des logements mis en chantier seront des appartements en copropriété. Dans la catégorie des maisons individuelles, le nombre de mises en chantier descendra à 12 500 en 2008. La construction dans ce segment se concentrera encore principalement dans les municipalités où les prix des habitations sont inférieurs à la en rangée, y compris des logements en bande superposés. Dans l'ensemble, les maisons individuelles ne représenteront que 30 % des ventes dans la région du Grand Toronto (RGT) l'an prochain : du jamais vu.

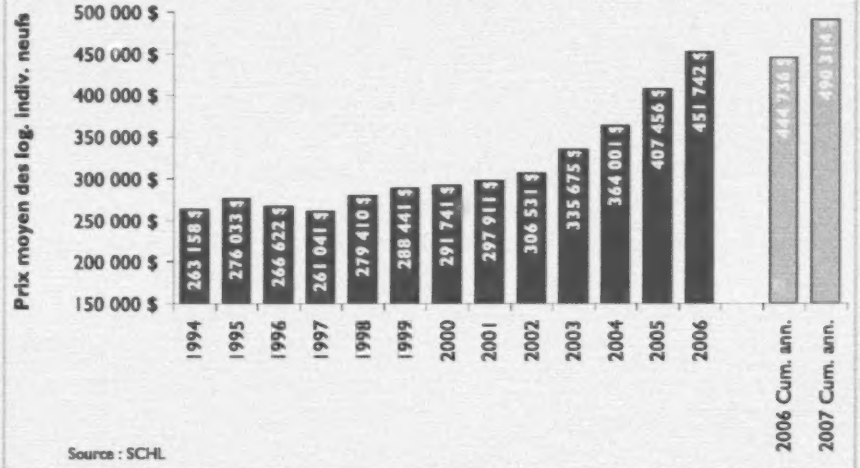
Les prix des maisons individuelles étant élevés, les mises en chantier et les ventes de logements collectifs se sont intensifiées. Depuis la fin des années 1990, les coûts de construction montent à un rythme constant. Pour continuer de réaliser des bénéfices, les constructeurs d'habitations ont transmis ces charges additionnelles aux acheteurs.

Le prix moyen des maisons individuelles neuves achevées dans la RGT s'établira à 540 000 $ l'an prochain. Si l'on se conforme à la règle voulant que le rapport d'amortissement brut de la dette soit de 32 %, il faudrait que le ménage gagne un revenu annuel de 121 385 $[1] pour être en mesure de rembourser sa dette hypothécaire.

Or, beaucoup d'accédants à la propriété, voire de nombreux ménages propriétaires, qui souhaitent acquérir une habitation disposeront d'un revenu inférieur à ce seuil en 2008. Certains opteront donc pour un logement collectif, généralement moins cher. Les appartements en copropriété demeureront les logements les plus prisés.

Figure 3

Les prix des maisons individuelles neuves sont élevés

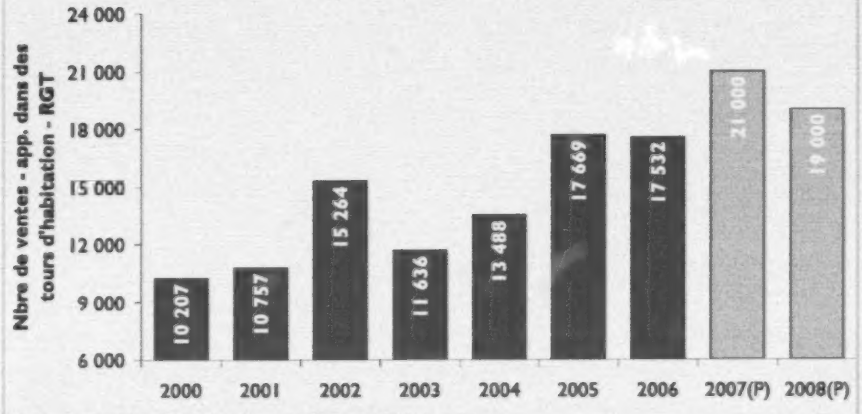


Source : SCHL

[1] Les charges de remboursement hypothécaire se fondent sur l'achat d'une maison individuelle de prix moyen, une mise de fonds de 10 %, une période d'amortissement de 25 ans et un taux d'intérêt fixe à cinq ans assorti d'un rabais de un point de pourcentage.

Figure 4

Les ventes d'appartements dans les tours d'habitation atteindront leur deuxième niveau en importance en 2008



Sources : RealNet Canada Inc. (www.realnet.ca), SCHL (prévisions)

moyenne de la RGT, entre autres la région de Durham.

Depuis janvier, le nombre d'appartements en copropriété en construction est demeuré proche des niveaux de 2005 et 2006, soit près de 25 000. Une différence cependant : le volume de logements achevés a été réduit de moitié, ce qui indique que les constructeurs n'ont pas réussi à réorienter autant de ressources vers les nouveaux chantiers. Un nombre accru d'ensembles reste en attente, de sorte que le total des appartements en copropriété commencés a aussi diminué de moitié. Ce retard devrait être en partie comblé en 2008, et les mises en chantier de copropriétés rebondiront.

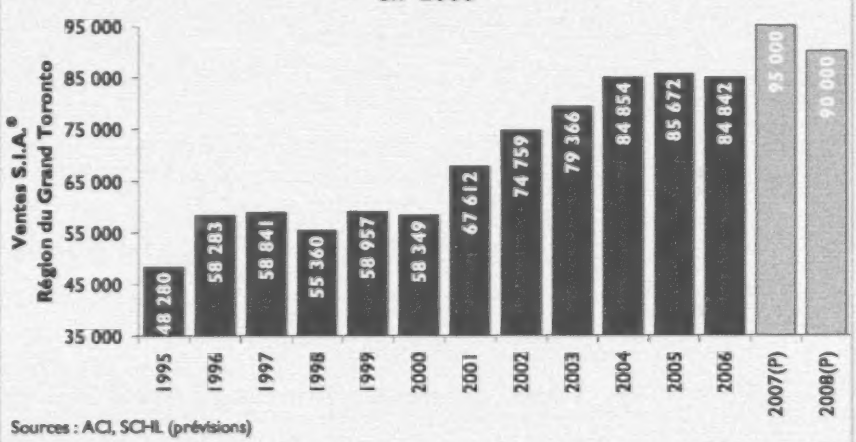
Investissements dans le secteur des appartements en copropriété

Puisque les achèvements d'appartements en copropriété reprendront de la vigueur l'an prochain, la proportion de logements de ce type détenus par des investisseurs saura susciter l'intérêt. En effet, si beaucoup d'investisseurs mettent leurs unités en vente peu de temps après l'achèvement, les prix pourraient subir des pressions à la baisse. D'après l'Enquête sur les logements locatifs menée à l'automne par la SCHL, les investisseurs possèdent entre 20 et 21 % des appartements situés dans des immeubles en copropriété enregistrés, et cette proportion pourrait être plus élevée dans les immeubles non enregistrés.

À mesure que les achèvements progresseront, certains investisseurs vendront leurs appartements pour tirer profit de l'augmentation de la valeur marchande des logements pendant la période de construction. L'intensification des ventes ne devrait pas entraîner une dépréciation des appartements en copropriété. Le marché de la revente est très tendu à l'heure actuelle, le rapport ventes-inscriptions courantes étant de 50 %. Par ailleurs, le nombre d'unités achevées et inoccupées est très bas, variant entre 1 500 et 2 000. À cause du resserrement du marché, les prix moyens des appartements en

Figure 5

Les ventes demeureront proches des niveaux records en 2008

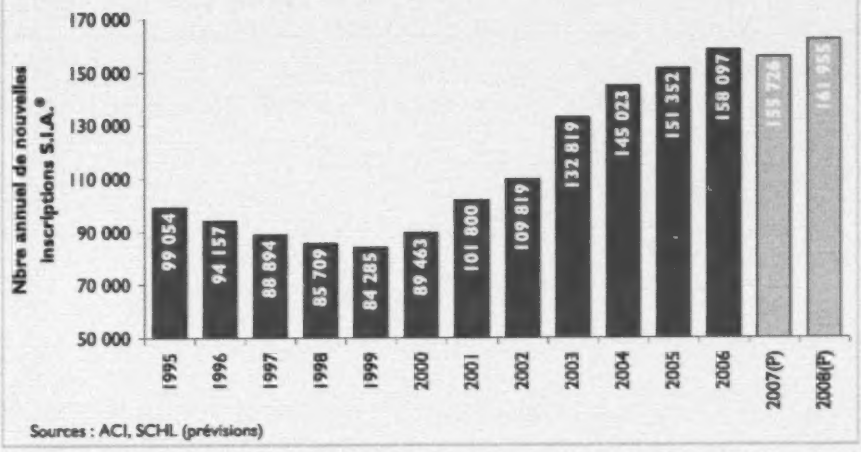


Sources : ACI, SCHL (prévisions)

[2] Dans la RGT, le total des ventes de logements existants correspond à la somme du nombre de ventes enregistré par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI) dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Toronto et la région de Durham, et du nombre de ventes dans la ville de Burlington, fourni par la Realtors Association of Hamilton and Burlington.

Figure 6

Hausse des inscriptions en 2008



Sources : ACI, SCHL (prévisions)

copropriété ont avancé à un rythme annualisé de près de 10 % en 2007. Avec l'augmentation de l'offre au cours de l'année à venir, la croissance des prix ralentira pour se situer autour de 5 %, ce qui est deux fois et demie plus haut que le taux d'inflation.

Marché de la revente

Nombre quasi record de ventes en 2008

Après avoir atteint un niveau sans précédent dans la RGT en 2007, les ventes de logements existants fléchiront légèrement en 2008, mais elles dépasseront tout de même la barre des 95 000, demeurant ainsi proches de leur niveau record[2]. La demande restera forte sur le marché de la revente au cours de l'année à venir, grâce à la progression soutenue de l'emploi et du revenu du travail, à la variété de produits hypothécaires qui maintiennent les coûts d'emprunt bas et au vaste choix de logements.

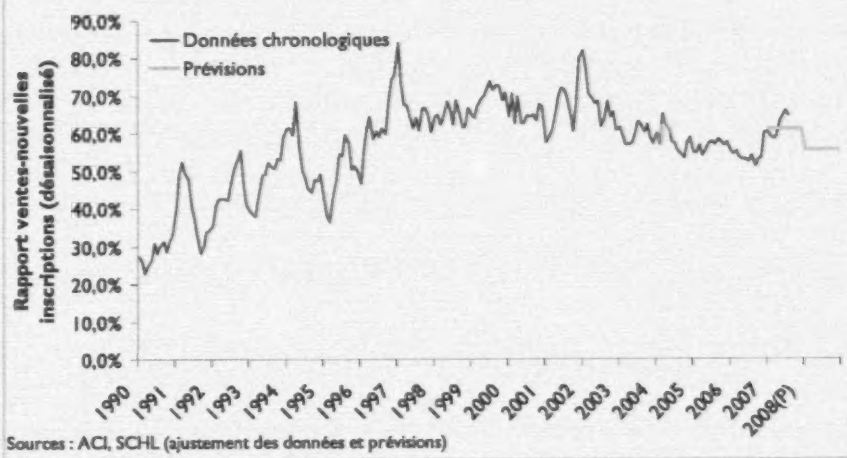
Choix accru sur le marché de la revente

Les ventes S.I.A.® diminueront un peu l'an prochain, tandis que la croissance des nouvelles inscriptions s'accentuera. Les propriétaires seront plus nombreux à inscrire leur logement en vue d'acquérir une habitation nouvellement achevée ou de s'offrir une propriété d'un cran supérieur ou de moindre superficie, grâce aux importants gains d'avoir propre réalisés depuis la fin des années 1990. Comme il y aura davantage d'inscriptions par comparaison aux ventes, les acheteurs disposeront d'un meilleur choix.

L'amélioration de l'offre sur le marché de la revente se traduira par une modération de la croissance annuelle des prix. Lorsque les acheteurs ont plus de choix, ils sont moins susceptibles d'offrir un prix égal ou supérieur au prix inscrit ou de surenchérir sur d'autres acheteurs. En 2008, le prix moyen des logements existants, toutes catégories confondues (depuis les maisons individuelles jusqu'aux appartements en copropriété), s'établira à 380 000 $, ce qui représente une hausse de 4,6 % comparativement à 2007.

Figure 7

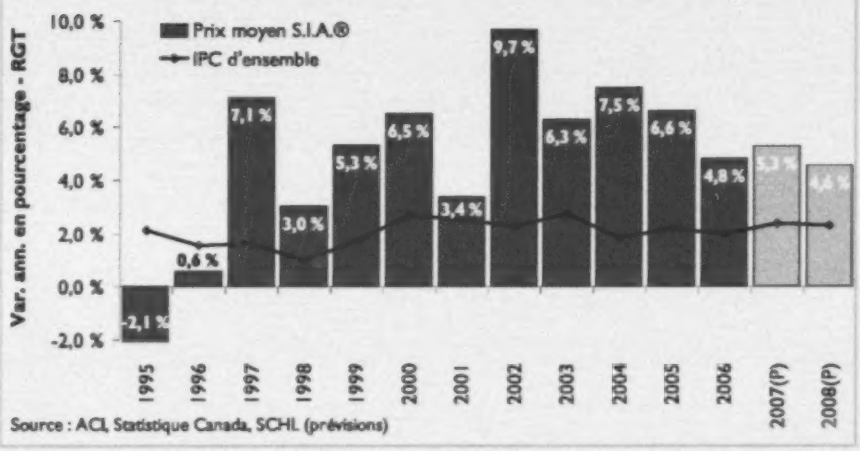
Accroissement du choix sur le marché de la revente



Sources : ACI, SCHL (ajustement des données et prévisions)

Figure 8

Le rythme de croissance des prix dépassera le taux d'inflation



Source : ACI, Statistique Canada, SCHL (prévisions)

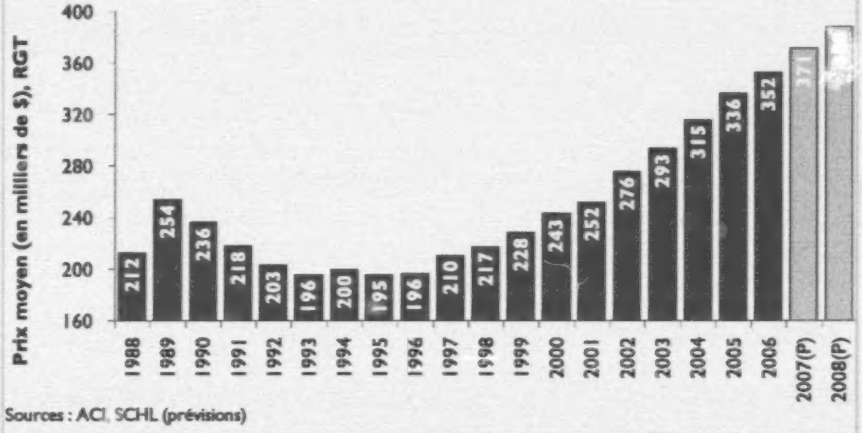
Il convient de souligner que dans une région métropolitaine comme celle de Toronto, il existera toujours des différences infrarégionales dans le degré de tensions sur le marché et, par extension, dans l'évolution de la croissance des prix. C'est le marché de la ville de Toronto, où le prix moyen augmente près de trois fois plus rapidement que le taux d'inflation, qui continuera d'être le plus serré et ce, dans toutes les catégories de logement. En revanche, la région de Durham offrira encore le plus de choix aux acheteurs. Puisque ce marché se situera l'an prochain pratiquement à la limite des deux fourchettes distinguant un marché vendeur d'un marché équilibré, le taux de croissance des prix sera environ une fois et demie plus élevé que le taux d'inflation. De leur côté, les marchés des régions de Halton, de Peel et de York continueront à favoriser les vendeurs, mais ils seront moins tendus que celui de la ville de Toronto. On peut s'attendre à ce que le prix moyen progresse à un rythme de deux à deux fois et demie plus rapide que le taux d'inflation.

Les coûts de possession : le pilier de la forte demande

Au cours de l'année à venir, les coûts de possession demeureront abordables pour le ménage moyen de la RGT. Les prix des habitations continueront de croître à un rythme plus de deux fois supérieur au taux d'inflation, mais la faiblesse des coûts d'emprunt tempérera dans une large mesure les effets de cette augmentation. Le revenu requis pour être en mesure d'assumer les charges hypothécaires applicables à un logement acheté au prix moyen prévu de 388 000 $ sera de 87 217 $[3]. Ce chiffre est d'environ 6 % inférieur au revenu moyen estimé des ménages résidant dans la RGT. Ainsi, beaucoup de ménages ayant l'intention d'acquérir un logement dans l'agglomération et de contracter un prêt hypothécaire ordinaire (c'est-à-dire avec une mise de fonds correspondant à au moins 25 % du prix d'achat) seraient en mesure d'en assumer les coûts sans trop de difficultés. Par ailleurs, l'écart considérable entre le revenu requis et le revenu moyen des ménages indique qu'un grand nombre de personnes envisageant d'obtenir un emprunt à rapport prêt-valeur plus élevé répondront également aux critères d'admissibilité et auront les moyens de rembourser sans trop d'efforts leur dette hypothécaire à long terme.

Figure 9

Le prix moyen sera près de 390 000 $

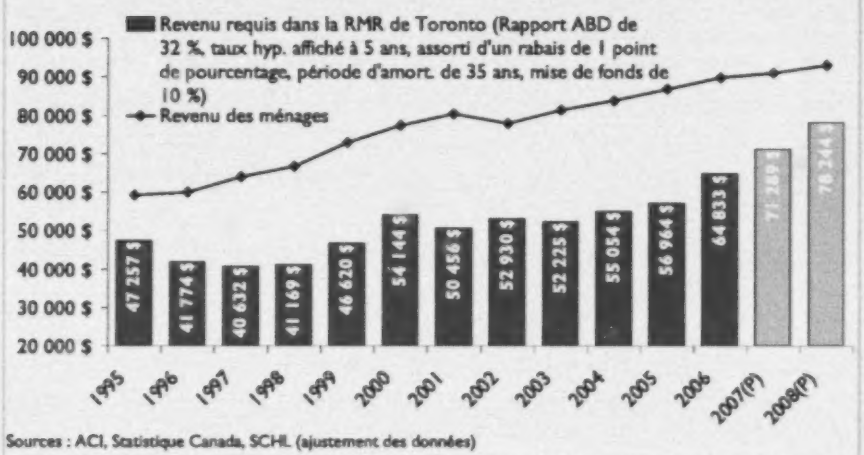


Sources : ACI, SCHL (prévisions)

[3] Calculs fondés sur un taux hypothécaire fixe à cinq ans assorti d'un rabais de un point de pourcentage, une période d'amortissement de 25 ans et une mise de fonds de 10 %.

Figure 10

Les coûts de possession demeureront abordables



Sources : ACI, Statistique Canada, SCHL (ajustement des données)

Bien que les paiements hypothécaires moyens (principal et intérêt) restent abordables par rapport au revenu moyen des ménages dans la RGT, il importe de noter que l'achat de certaines catégories d'habitations pourrait encore présenter des difficultés pour diverses personnes. Le prix moyen des maisons individuelles s'établira à 520 000 $ l'an prochain. Selon les hypothèses posées précédemment, le revenu requis pour assumer sans trop de peine les charges hypothécaires relatives à ce type de logement seraient d'à peu près 116 890 $: un montant supérieur au revenu moyen des ménages. Un nombre croissant d'acheteurs chercheront donc un logement collectif, généralement de prix moins élevé que la maison individuelle, notamment un jumelé, une maison en rangée ou un appartement en copropriété, particulièrement dans les sous-marchés affichant des prix supérieurs à la moyenne de la RGT, comme dans la ville de Toronto. On constatera ainsi la même tendance qu'en 2007, lorsque les plus fortes hausses au chapitre des ventes et des prix sur le marché de l'existant auront été relevées dans le segment des appartements en copropriété.

Économie locale

Création d'emplois soutenue

L'emploi poursuit sa progression, et on prévoit qu'il augmentera de 1,8 % en 2007 et de 1,5 % en 2008. La demande nationale et un secteur tertiaire bien établi stimulent toujours la création d'emplois. De son côté, le secteur de la fabrication continuera d'éprouver des difficultés, compte tenu des compressions effectuées récemment dans l'industrie automobile et des répercussions de la valeur élevée du dollar canadien sur les exportations. Par contre, le nombre d'emplois créés dans les branches d'activité axées sur les services sera largement supérieur aux pertes subies dans le secteur de la production de biens.

L'expansion du secteur tertiaire explique en partie la proportion accrue de ventes de logements collectifs, particulièrement sur le marché du neuf. En règle générale, les revenus dans le secteur des services sont plus bas et progressent plus lentement que ceux du secteur de la production de biens. Il convient toutefois de noter que, dans la RGT, les services de la finance, des assurances et de l'immobilier, ainsi que ceux du commerce représentent une partie relativement importante du secteur tertiaire. De nombreux postes dans ces branches d'activités sont suffisamment bien rémunérés pour permettre l'achat d'une habitation de prix relativement élevé dans des sous-marchés affichant des prix supérieurs à la moyenne.

Selon les prévisions, Toronto affichera un taux de chômage de 6,4 % en 2007 et en 2008 – un niveau inférieur à la moyenne des vingt dernières années. En outre, la rémunération moyenne augmentera plus rapidement que le taux d'inflation l'an prochain. Grâce à l'accroissement des revenus, on s'attend à ce que les ménages continuent à vouloir améliorer leurs conditions de logement.

Croissance démographique grâce à la migration

Les ménages qui arrivent dans la région proviennent de l'étranger (immigration internationale), d'autres provinces (migration interprovinciale) ou d'autres régions ontariennes

(migration infraprovinciale). En Ontario, les départs l'ont largement emporté sur les arrivées dans les mouvements migratoires interprovinciaux, bon nombre de personnes choisissant de déménager dans les centres économiques à forte expansion de l'Ouest canadien. L'immigration internationale dans la RMR de Toronto a en grande partie résorbé le déficit migratoire interprovincial, mais la migration nette accuse néanmoins une légère baisse cette année. L'an prochain, on s'attend à ce que les déplacements vers l'Ouest ralentissent et que l'immigration augmente. De ce fait, le bilan migratoire devrait s'accroître de 62 000.

Augmentation en banlieue des ménages avec enfants

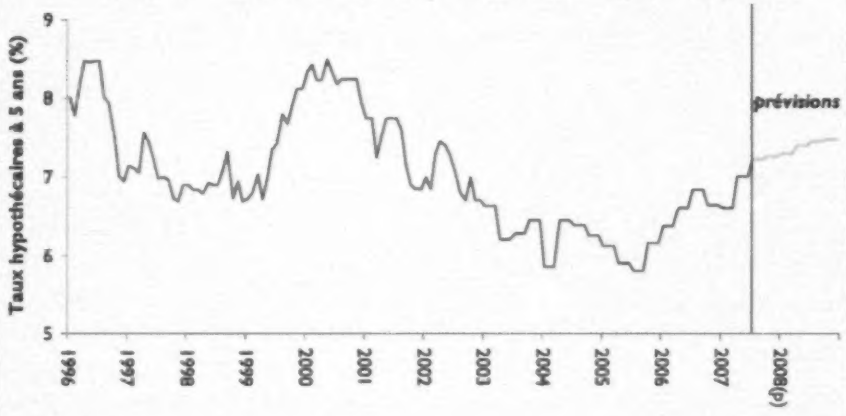
D'après le Recensement du Canada effectué en 2006, la composition des ménages a évolué dans la région de Toronto depuis le Recensement de 2001. Selon les données recueillies, le nombre de ménages composés d'un couple avec enfants s'est accru dans certaines banlieues de la RMR de Toronto. La proportion de ménages dans cette catégorie dépassait 40 % à Vaughan, Markham, Richmond Hill, Brampton, Oakville et Mississauga, alors qu'elle était de 25,5 % dans la ville de Toronto. Dans la RMR de Toronto, cette proportion atteignait 37,7 % en 2006, comparativement à 34,5 % en 2001. Tandis que la taille de ménages vivant en banlieue augmente, le nombre de ménages d'une personne progresse dans la ville de Toronto. En 2006, 30,2 % du total des ménages dans la ville comprenaient une seule personne, contre 28,2 % en 2001.

Taux d'intérêt hypothécaires

On s'attend à ce que les taux hypothécaire restent stables jusqu'à la fin de 2007. Tout en demeurant bas en regard de leurs niveaux passés, les taux hypothécaires devraient croître graduellement et gagner de 25 à 50 centièmes de point en 2008. Les taux affichés des prêts hypothécaires de un an oscilleront entre 6,50 et 7,50 %, tandis que ceux des prêts de trois ans et de cinq ans se situeront entre 6,75 et 7,75 % en 2008, selon les prévisions.

Figure 11

Les taux hypothécaires vont augmenter légèrement



Sources : Statistique Canada; prévisions de la SCHL

Resumé des prévisions
Région du Grand Toronto
Automne 2007

	2004	2005	2006	2007p	Var. en %	2008p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	84 854	85 672	84 842	95 000	12,0	90 000	-5,3
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	145 023	151 352	158 097	155 725	-1,5	161 950	4,0
Prix moyens S.I.A.® ($)	315 266	336 176	352 388	371 000	5,3	388 000	4,6
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	21 453	18 237	16 290	16 450	1,0	14 900	-9,4
Logements collectifs	24 773	27 096	24 321	19 900	-18,2	23 900	20,1
Jumelés	3 668	3 433	2 996	3 085	3,0	2 630	-14,7
Maisons en rangée	6 738	7 171	5 872	6 270	6,8	5 975	-4,7
Appartements	14 367	16 492	15 453	10 545	-31,8	15 295	45,0
Tous types de logement confondus	46 226	45 333	40 611	36 350	-10,5	38 800	6,7
Prix moyen ($)							
Logements individuels	364 001	407 456	451 742	500 000	10,7	540 000	8,0
Indice des prix des logements neufs (1997=100) (Toronto-Oshawa)	5,9	4,5	3,8		2,5		2,0
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	4,3	3,7	3,2	3,5	0,3	3,0	-0,5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 052	1 052	1 067	1 085	1,7	1 105	1,8
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,80	5,80	6,30	6,86	0,56	7,19	0,33
Taux hypothécaires à 5 ans	6,05	6,30	6,45	7,02	0,57	7,41	0,39
Nombre annuel d'emplois	2 707 300	2 763 400	2 802 100	2 853 000	2	2 895 000	1
Croissance de l'emploi (%)	2,2	2,1	1,4	1,8	0,4	1,5	-0,3
Taux de chômage (%)	7,5	7,0	6,6	6,4	-0,2	6,4	0,0
Migration nette	66 513	63 335	64 504	58 000	-10	62 000	0

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Décembre 2007

- Couverture améliorée du marché locatif secondaire
  - *Rapports sur le marché locatif - Grands centres*

Juin 2007

- Enquête sur les logements locatifs – printemps
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces)
  - *Statistiques sur le marché locatif*
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements*

Mai 2007

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions)
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord*

Au cours de 2007

- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM :
  - **Abbotsford**
  - **Barrie**
  - **Kingston**
  - **Guelph**
  - **Peterborough**
  - **Brantford**

Vous voulez en savoir plus?

La SCHL a amélioré ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64321_2007_B02